SIN-KUNG LOGISTICS (PENANG) SDN BHD

lwn.

FIMA LOGISTICS SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, ALOR STAR
WAN ADNAN MUHAMAD H
[SAMAN PEMULA NO: 24-1381-2002]
23 DISEMBER 2004

UNDANG-UNDANG TANAH: *Kaveat - Kaveat persendirian - Pembatalan - Kepentingan atas tanah hanyalah secara tidak langsung - Sama ada tiada hak mengkaveat - Kanun Tanah Negara s. 323*

Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah ('PKNK'), pemilik berdaftar bagi dua bidang tanah ('tanah'), telah memajakkan tanah ('pajakan') kepada sebuah syarikat ('ITSB'). Melalui perjanjian bertarikh 27 Disember 1995, ITSB menjual pajakan kepada sebuah syarikat lain ('PSK'). PSK menghadapi masaalah kewangan untuk membayar harga belian dan mereka kemudian memperoleh pinjaman dari defendan. Sehubungan itu, defendan, setelah memperoleh penghakiman terhadap PSK, memasukkan kaveat persendirian terhadap tanah berasaskan pinjaman yang diberikan kepada PSK tersebut.

Perjanjian jual beli pajakan antara ITSB dan PSK menemui kegagalan dan terbengkalai. Berikutnya, ITSB menjual pajakan kepada plaintif, dan PKNP, sebagai tanda setuju, telah menandatangani Borang 15A Kanun Tanah Negara ('KTN') bagi manfaat plaintif. Percubaan plaintif untuk mendaftar pajakan bagaimanapun gagal, kerana kaveat defendan di atas. Maka plaintif memohon supaya kaveat yang dimasukkan defendan dibatalkan.

Diputuskan (membenar permohonan dan membatalkan kaveat):

[1] Defendan tidak mempunyai hak untuk mengkaveatkan tanah. Defendan tidak tergulung dalam gulungan yang mempunyai hak kaveat di bawah peruntukan s. 323 KTN. (ms 637 e)

[1a] PSK bukannya pemilik, pemegang pajakan ataupun bakal pembeli bagi mempunyai kepentingan dan hak ke atas tanah. Ini kerana perjanjian jual beli di antara mereka telah terbengkalai. Dengan demikian, defendan tiada asas untuk mengkaveatkan tanah. Defendan hanyalah seorang pelabur di dalam PSK dan pertaliannya dengan tanah hanyalah secara tidak langsung. (ms 637 c)

[2] Kaveat bukan suatu remedi tetapi hanyalah halangan atas urusan hartanah sementara menunggu keputusan siapa yang mempunyai hak atas tanah tersebut. Di sini, defendan nampaknya menggunakan kaveat sebagai remedi atas penghakiman yang diperolehi terhadap PSK. Defendan tidak boleh berbuat demikian. (ms 638 b)

Kes-kes yang dirujuk:
ATA Management Consultant Sdn Bhd v. Makmuran Sdn Bhd [2004] 3 CLJ 53 CA ***(dirujuk)***
Damodaran v. Vasudeva [1974] 1 MLJ 128 ***(dirujuk)***
Fima Logistics Sdn Bhd & Anor v. Perniagaan Sin-Kung Sdn Bhd [1999] 4 MLJ 34 HC ***(dirujuk)***
Goh Hee Sing v. Will Raja & Anor [1993] 3 MLJ 610 ***(dirujuk)***
Mahadevan & Anor v. Patel [1975] 2 MLJ 207 ***(dibezakan)***
Mok Yong Kong & Anor v. Mok Yong Chuan [2002] 2 MLJ 718 ***(dirujuk)***
RAP Nathan v. Haji Abdul Rahman & Ors [1980] 1 MLJ 248 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code, s. 323

Bagi pihak plaintif - T/n Ban Eng Anual & Foong
Bagi pihak defendan - T/n Gideon Tan Razali Zaini

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Wan Adnan Muhamad H:
Melalui suatu Saman Pemula di Lampiran 1, plaintif telah memohon untuk membatalkan kaveat yang dimasuki oleh defendan ke atas dua keping tanah iaitu Lot No. 18867 dan Lot No. 18868 Mukim Sungai Petani, Daerah Kuala Muda, Kedah (tanah tersebut).

Pada 27 Mac 2004 saya telah membenarkan lampiran 1 tersebut tanpa kos.

Terlebih dahulu saya perturunkan latar belakang kes ini yang mana tidak dipertikaikan. Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah (PKNK) adalah tuan punya kedua-dua bidang tanah tersebut.

Permohonan dibuat oleh plaintif melalui Saman Pemula L 1 untuk membatalkan kaveat yang dimasukkan oleh defendan ke atas dua keping tanah yang menjadi persoalan iaitu Lot No 18867 dan Lot 18868 Mukim Sungai Petani, Daerah Kuala Muda, Kedah.

Dalam kes ini kedua-dua keping tanah adalah didaftarkan atas nama Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah (PKNK). Manakala Intensif Teguh Sdn Berhad (ITSB) mempunyai hak untuk pajakan bagi tanah tanah tersebut. Plaintif membeli pajakan-pajakan selama 60 tahun dari ITSB melalui 2 perjanjian bertarikh 20 Disember 2000 (eks. OYH1 di lampiran 4). PKNK juga telah bersetuju untuk memajakkan tanah tersebut kepada Plaintif dengan menandatangani Borang 15A. Walaubagaimanapun pendaftaran pajakan di Pejabat Tanah ditolak kerana kaveat yang dimasukkan oleh defendan.

Sebelum itu pada 27 Disember 1995 ITSB memasuki perjanjian jual beli dengan Perniagaan Sin Kung Sdn Bhd (PSK) bagi pembelian pajakan dua unit hartanah yang disebut di atas. PSK walau bagaimanapun telah gagal membuat bayaran lanjut yang berjumlah RM300,000. Defendan kemudian telah memberi bantuan kewangan kepada PSK dengan memberi suatu pinjaman terma pendek berjumlah RM300,000 tertakluk kepada syarat-syarat yang dipersetujui. Sehingga kini PSK masih gagal membayar balik pinjaman tersebut. Defendan memasukkan kaveat persendirian melalui perserahan No. 2859/1998 pada 14 September 1998 ke atas tanah tersebut.

Alasan kenapa kaveat dimasukkan oleh defendan adalah seperti berikut (m.s. 60 L 4):

a. Kami (defendan) telah memberi pinjaman sebanyak RM140,000 kepada Perniagaan Sin Kung Sdn Bhd sebuah syarikat yang ditubuhkan di bawah Akta Syarikat 1956 dan mempunyai tempat perniagaan di 10 Lintang Beringin 3, Jalan Permatang Damar Laut (Diamond Valley Industrial Park) 11960 Batu Maung, Penang (kemudiannya disebut sebagai peminjam tersebut) untuk membantu peminjam tersebut untuk membeli hartanah dan peminjam tersebut bersetuju untuk menyerahkan hartanah dalam Jadual di bawah ini kepada kami (defendan) sebagai jaminan.

b. Kami (defendan) ingin memasukkan suatu Kaveat Persendirian untuk membelakan kepentingan kami (defendan) sebagaimana alasan-alasan terperinci yang terkandung di dalam surat Akuan Berkanun yang disertakan bersama ini.

Surat akuan berkanun yang dimaksudkan (diikrarkan oleh peguam defendan) berbunyi seperti berikut (m.s. 61 L4):

> Anak guaman kami telah memberi pinjaman sebanyak RM140,000.00 kepada Perniagaan Sin Kung Sdn Bhd sebuah Syarikat yang ditubuhkan di bawah Akta Syarikat 1956 dan mempunyai tempat perniagaan di 10 Lintang Beringin 3, Jalan Permatang Damar Laut (Diamond Valley Industrial Park) 11960 Batu Maung,

Penang (kemudiannya disebut sebagai peminjam tersebut) untuk membantu peminjam tersebut untuk membeli hartanah dan peminjam tersebut bersetuju untuk menyerahkan hartanah dalam Jadual di bawah ini kepada kami (Defendan) sebagai jaminan.

Jelas sekali kaveat dimasukkan kerana defendan memberi pinjaman kepada PSK untuk membeli hartanah tersebut. PSK bukannya pemilik, pemegang pajakan ataupun bakal pembeli bagi mempunyai kepentingan dan hak ke atas tanah tanah tersebut. Tidak pernah termaktub perjanjian di antara PSK dengan ITSB. Perjanjian tersebut terbengkalai. Oleh yang demikian, atas asas apa defendan mengkaveatkan tanah tersebut. Defendan bolehlah disifatkan pelabur dalam PSK. (Sila lihat kes *Goh Hee Sing v. Will Raja & Anor* [1993] 3 MLJ 610).

Untuk mempertahankan kaveat, defendan harus mempunyai hak mengkaveat ('caveatable interest') seperti dinyatakan di bawah s. 323(1) Kanun Tanah Negara (KTN).

Di dalam penghujahan untuk mempertahankan kaveat, peguam defendan bergantung kepada otoriti kes *Mahadevan & Anor v. Patel* [1975] 2 MLJ 207. Bagaimanapun kes *Mahadevan* ini berbeza dengan kes bicara. Perbezaannya ialah dalam kes tersebut tanah yang dimasukkan kaveat memang telah dipindah milik dan didaftarkan di atas nama peminjam wang Ratnavale di mana sebelum itu kedua pihak bersetuju untuk mewujudkan cagaran ke atas tanah tersebut bagi menjamin pembayaran balik. Jadi kes *Mahadevan* tidak terpakai untuk menyokong hujah defendan kerana berlainannya fakta.

Berbalik kepada kes bicara, nyata sekali hak defendan bergantung kepada perlaksanaan perjanjian pajakan di antara PSK dengan ITSB yang mana persetujuan tidak tercapai di antara PSK dan ITSB. Kemudian perjanjian pajakan telah tercapai di antara PKNK dan plaintif di mana Borang 15A telahpun ditandatangani untuk plantif mendaftar pajakan. Justeru itu, tidak ada asas hak defendan hendak mengkaveatkan tanah tersebut di bawah peruntukan s. 323 KTN.

Alasan permohonan memasukkan kaveat adalah seperti alasan yang dinyatakan di dalam Borang 19B di dalam usaha untuk melanjutkan kaveat. (Sila lihat kes *Mok Yong Kong & Anor v. Mok Yong Chuan* [2002] 2 MLJ 718). Alasan oleh defendan memasuki kaveat atas tanah tersebut asing dari apa yang dinyatakan dalam Borang 19B.

Terdapat perbezaan di dalam alasan yang dinyatakan semasa defendan memohon memasukkan kaveat berbanding dengan alasan yang dikemukakan untuk menentang permohonan plaintif. Perbezaan adalah seperti berikut:

1) Di dalam afidavit menentang permohonan ini dinyatakan bahawa hartanah yang akan dibeli akan di 'pledge' kepada Fima Palmbulk Services Sdn Bhd manakala dalam alasan memasukkan kaveat dinyatakan peminjam tersebut bersetuju untuk menyerahkan hartanah sebagai jaminan.

2) Jumlah yang dinyatakan dalam permohonan adalah RM140,000 sedangkan dalam affidavit dinyatakan RM300,000 telah diberi pinjam kepada PSK.

Sebagai kesimpulannya, adalah pendapat saya bahawa fakta kes ini amat jelas dan tidak rumit. Pertalian defendan dengan kedua-dua bidang tanah tersebut adalah secara tidak langsung iaitu defendan membiaya PSK yang kesempitan kewangan dalam usaha (venture) untuk memajukan tanah tersebut dengan ITSB iaitu pemaju. Tanah tersebut yang dimiliki oleh PKNK. Malangnya, usaha tersebut tidak terlaksana atas sebab tertentu. Ekoran dari kegagalan perlaksanaan usaha (venture) antara ITSB dan PSK, maka PKNK telah bersetuju memberi pajakan kepada plaintif dengan menandatangani Borang 15A KTN. Pendaftaran tidak dapat dilakukan oleh plaintif oleh kerana wujudnya kaveat persendirian oleh Defendan atas tanah tersebut.

Dari fakta amat jelas bahawa defendan tidak mempunyai hak untuk mengkaveatkan tanah tersebut. Defendan tidak tergulung dalam gulungan yang mempunyai hak mengkaveat di bawah peruntukan s. 323 KTN. Pertalian defendan dengan tanah tersebut ialah melalui PSK yang mendapat pinjaman daripada defendan. Atas pinjaman tersebut, defendan telahpun mendapat penghakiman. (Sila lihat kes *Fima Logistics Sdn Bhd & Anor v. Perniagaan Sin-Kung Sdn Bhd* [1999] 4 MLJ 34). Lagipun PSK bukan mempunyai hak milik atas tanah tersebut. Isu ini telahpun diputuskan dalam kes *Fima Logistics Sdn Bhd* tersebut.

Defendan telah mendakwa bahawa plaintif adalah salah sebuah dari syarikat dalam kumpulan PSK. Atas isu ini adalah undang-undang mantap bahawa setiap syarikat yang ditubuh di bawah Akta Syarikat 1965 mempunyai identiti (legal entity) tersendiri. (Sila lihat kes *ATA Management Consultant Sdn Bhd v. Makmuran Sdn Bhd* [2004] 3 CLJ 53. Ini termasuklah mana-mana anak syarikat. Oleh yang demikian, apa-apa tanggungan oleh anak syarikat tidak boleh disabitkan tanggungan ke atas syarikat induk atau mana-mana syarikat. Hanya melalui tindakan menyelak tabir korporat sahaja defendan dapat mengsabitkan mana-mana dalang menyebabkan kerugian oleh defendan. (Sila lihat kes *ATA Management Consultant Sdn Bhd (supra)*.

Seperkara lagi kaveat bukanlah suatu remedi tetapi hanya halangan atas urusan hartanah sementara menunggu keputusan siapa yang mempunyai hak atas tanah tersebut. Di sini, nampaknya defendan menggunakan kaveat sebagai remedi atas penghakiman yang diperolehi ke atas PSK. Pada hemat saya, defendan tidak boleh berbuat demikian. (Sila lihat kes *Damodaran v. Vasudeva* [1974] 1 MLJ 128; *RAP Nathan v. Haji Abdul Rahman & Ors* [1980] 1 MLJ 248). Amat jelas pada saya, defendan tidak mempunyai hak mengkaveat mengikut undang-undang atas hartanah tersebut. Apa yang wujud ialah kepentingan komersial defendan bilamana PSK gagal membayar pinjaman.

Atas alasan yang diberi di atas, permohonan plaintif melalui lampiran 1 saya benarkan.